MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta ta' l-1 ta' Frar, 2005

Citazzjoni Numru. 869/2003

Josephine Catania f'isimha proprju u f'isem u in rappresentanza ta' l-assenti Eva Panico u Jane Refalo u kif ukoll l-Avukatessa Rachel Bonello f'isem u in rappresentanza ta' l-assenti Angela Richter
vs
Louis Spiteri

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni ta' l-atturi li biha premettew illi:

Peress illi l-atturi pro et noe flimkien mal-konvenut huma proprjetarji bejniethom tal-fondi li jgibu n-numri 83 u 74 fi Triq it-Tempji Neolitici f''Hal Tarxien.

Peress illi l-atturi pro et noe flimkien ghandhom erba' minn hames (4/5) ishma indivizi tal-fondi li jgibu n-numri 83 u 74 fi Triq it-Tempji Neolitici, f'Hal Tarxien.

Peress illi l-konvenut ghandu r-rimarrenti sehem u cioe` wiehed minn hamsa (1/5) ishma indivizi ta' dawn l-istess proprjetajiet.

Peress illi l-proprjetajiet fuq imsemmija ma' humiex komodament divizibbli u l-atturi pro et noe ma xtaqux jibqghu aktar fi stat ta' komunjoni mal-konvenut in kwantu ghal dawn il-proprjetajiet.

L-atturi talbu lill-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-fondi li jgibu n-numri 83 u 74 fi Triq it-Tempji Neolitici, Tarxien, m'humiex komodament divizibbli.

2. Tordna l-bejgh b'licitazzjoni tal-fondi 83 u 74 fi Triq it-Tempji Neolitici, Tarxien okkorrendo bin-nomina ta' Perit Arkitett biex jaghmel stima taghhom u dan bl-ammissjoni tal-oblaturi estraneji u taht dawk id-direttivi u provvedimenti xierqa u necessarji.

3. Tordna li r-rikavat mill-bejgh jigi allokat lill-partijiet u jittiehdu minnhom skond il-kwota ta' ko-proprjeta`, u cioe` parti wahda minn hamsa (1/5) ghal kull wahda mill-atturi; u parti wahda minn hamsa ghall-konvenut (1/5).
Bl-ispejjez kollha, inkluz il-VAT fuq id-drittijiet professjonali kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-atturi.

B. ECCEZZJONIJIET:
Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Louis Spiteri li eccepixxa:

1. Il-proprjeta` indikata fic-citazzjoni kienet tifforma parti mill-eredita` ta' Carmelo u Catherine Spiteri u ghaldaqstant ma setghetx tintalab id-divizjoni ta' l-istess proprjeta` immobbli minghajr ma tintalab id-divizjoni ta' l-eredita` ta' Carmelo u Catherine Spiteri fl-intier taghha.

2. Illi hu ma kienx oppona li jkun hemm id-divizjoni ta’ l-imsemmija proprjeta` sakemm tali divizjoni tal-proprjeta` ssir fl-ambitu tad-divizjoni ta’ l-intier eredita` ta’ Carmelo u Catherine Spiteri u ghaldaqstant ma kellux ibati l-ispejjez tal-proceduri.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenut.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.
Ikkunsidrat

C. PROVI:

Xehdet <u>l-attrici</u> fejn semmiet li huma qeghdin hames ahwa, ilkoll ulied il-mejtin Carmelo u Catherine Spiteri. Ikkonfermat ic-certifikat tal-mewt ta’ ommha u esebiet kopja tac-certifikati dwar Ricerki Testmenti Malta Registru Pubbliku u tat-Testmenti Sigrieti. Qalet li wara l-mewt ta’ ommha huma kienu marru ghand in-Nutar Carmelo Gafa` u meta saru jafu li kien hemm testment, talbuh jaqrahhulhom. Esebiet kopja tat-testment li sar minn ommha u missierha u kopja tad-dokument dwar il-Causa Mortis. Qalet illi l-immobbli li hallew ommha u missierha kienu d-dar 83, Triq it-Tempji Neolitici, Hal-Tarxien, u l-garage 74, Triq it-Tempji Neolitici. Qalet ukoll li l-flus li kien hemm il-bank kienu diga` nqasmu u dwar il-mobbli semmiet li kienu ftehmu dwarhom u kienu diga` nqasmu wkoll. Qalet li ma hemm ebda ghelieqi u flus ohra depozitati Malta jew barra.

Xehdet <u>Dr. Rachel Bonello</u> rapprezentanta ta’ l-attrici, l-assenti Angela Richter li tirrisjedi l-Germanja. Ikkonfermat li kienet qed tassisti lill-istess Angela Richter meta kien qed isir id-decleration Causa Mortis ta’ missier u omm l-attrici. Semmiet li kien hemm testment wiehed u li kien l-uniku testment ta’ missier u omm l-attrici. Ikkonfermat dak li qalet l-attrici Josephine Catania li l-flus li kien hemm depozitati fil-banek lokali u li kienu f’isem il-mejtin missier

u omm l-attrici kienu gew zbankati u kull parti go din il-kawza kien ha s-sehem tieghu jew taghha. Qalet li hi kienet involuta personalment f'dawk l-izbanek u ghalhekk setghet tikkonferma li llum ma hemm xejn fil-banek lokali li jappartjeni lill-mejtin missier u omm l-atturi.

Louis Spiteri pprezenta affidavit fejn fih semma li l-proprjeta` illi taghha qeghda tintalab id-divizjoni mhiex il-proprjeta` ereditarja tieghu u ta' hutu l-atturi fl-intier taghha. Huwa jghid illi apparti l- proprjeta` 83, fi Triq it-Tempji Neolitici, Tarxien hemm ukoll proprjeta` immobbli ohra li ghadha indiviza u li l-atturi mhumiex qed jitolbu d-divizjoni taghha. Dawn huma n-Nofs indiviz tal-garage bin-numru 74, Triq it-Tempji Neolitici, Tarxien li hu liberu u frank bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu, u sest indiviz tal-qabar numru 10 fic-Cimiterju tal-Gudja li jinsab f' Tarxien Road, il-Gudja. Din il-proprjeta` immobbli u l-inkluzjoni taghha fl-eredita` tal-konjugi Spiteri irrizultat ukoll mill-att notarili li pprezenta il-konvenut. Qal ukoll li hemm ukoll numru ta' mobbli li ghadhom indivizi u li qeghdin elenkati fid-Dokument LSX2 li pprezenta ma' l-affidavit.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi din il-kawza tirrigwarda talba ghal divizjoni tal-fondi 83 u 74 fi Triq it-Tempji Neolitici, f'Hal Tarxien. Irrizulta li l-erba' atturi u huhom l-iehor, il-konvenut, huma prorjetarji b'mod indiviz tal-fondi msemmija hawn fuq. Illi l-atturi peress li l-fondi m'humiex komodament divizibbli, talbu l-bejgh tal-fondi sabiex ir-rikavat mill-bejgh jigi maqsum bejn il-partijiet.

Mill-banda l-ohra, l-konvenut, fl-ewwel eccezzjoni sostna li trid tintalab id-divizjoni ta' l-eredita` fl-intier taghha, u mhux divizjoni tal-proprjeta` immobbli biss. Ghalhekk, il-Qorti ser taqta' u tiddeciedi dwar din l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut.

Irrizulta mill-provi li Carmelo Spiteri u Caterina Spiteri fit-testment taghhom esebit a fol 25 tal-process, innominaw bhala werrieta universali taghhom lil hames uliedhom fi kwoti ugwali bejniethom. Gie dikjarat ukoll illi l-proprjeta'

immobiljari li thalliet wara l-mewt ta' Caterina Spiteri kienet tikkonsisti f':

1)Nofs indiviz tal-fond b'zewg sulari numru tlieta u tmenin (83) Triq it-Tempji Neolitici, Tarxien, libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha.

2)Nofs indiviz tal-garage numru erbgha u sebghin (74), Triq it-Tempji Neolitici, Tarxien, liberu u frank, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu.

3) Sest (1/6) indiviz tal-qabar numru ghaxra (10) fic-cimiterju tal-Gudja, li jinsab f' Tarxien Road, il-Gudja (a fol 29).

L-assi l-ohra li rrizulta li thallew wara l-mewt ta' Caterina Spiteri kienu l-flus fil-bank, flimkien ma' elenku ta' mobbli. Irrizulta mid-dikjarazzjoni ***causa mortis***, li kull wiehed mill-hamest ahwa Spiteri wirtu l-ammont ta' elf sitt mija u ghoxrin lira Maltin (LM1620). (a fol30 u 44). F'dan il-kuntest, wahda mill-atturi, Josephine Catania qalet fid-depozizzjoni taghha li, "Il-flus li kien hemm il-bank inqasmu diga. Dwar il-mobbli li kien hemm konna ftehmna u dawn gja nqasmu wkoll". Dan gie kkonfermat ukoll fix-xhieda ta' Dr. Rachel Bonello, li tirraprezenta lill-assenti Angela Richter, minhabba li din ta' l-ahhar tirrisjedi barra minn Malta.

Hi qalet, ".........li l-flus li kien hemm depozitati fil-banek lokali li kienu f'ismijiet il-mejtin missier u omm il-partijiet, kienu gew fil-fatt zbankati u kull parti go din il-kawza kien ha s-sehem tieghu jew taghha u dan stante l-fatt li jien kont involuta personalment f'dawn l-izbanek li saru......"

Illi rrizulta li t-testment a fol 25 u 35 tal-process, kien l-unika testment tal-mejtin missier u omm il-partijiet f'din il-kawza. Ma rrizultax mir-ricerki notarili, li kien hemm xi testment iehor jew xi testment sigriet oltre dan.

Il-konvenut, fl-affidavit tieghu a fol 41, semma li l-proprjeta` li taghha qed tintalab id-divizjoni mill-atturi, hi l-proprjeta' bin-numru tlieta u tmenin (83), Triq it-Tempji

Neolitici, Tarxien. Dan mhuwiex korrett peress li fic-citazzjoni, l-atturi qed jitolbu d-divizjoni tal-fondi bin-numru tlieta u tmenin (83), u erbgha u sebghin (74), Triq it-Tempji Neolitici, Tarxien, jigifieri huma talbu d-divizjoni taz-zewg fondi.

Tezisti distinzjoni bejn divizjoni parzjali u divizjoni totali ta' l-eredita`. Il-konvenut ma tax il-kunsens tieghu ghad-divizjoni parzjali, tant illi avvanza l-eccezzjoni in ezami. F'dan il-kuntest, il-Qrati taghna, hafna drabi, ddecidew favur id-divizjoni totali, mhux parzjali.

Fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Borg vs Emanuela Vella et** deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-3 ta' Marzu, 1995 inghad illi "Divizjonijiet parzjali ma jistghux jigu koncessi mill-Qorti jekk xi wiehed mill-koproprjetarji jopponi divizjoni ta' parti mill-koproprjeta u mhux tal-koproprjeta kollha. Divizjoni hi mmirata biex permezz taghha tigi tterminata u dan l-iskop u dan l-iskop ma jintlahaqx jekk kemm-il darba dik l-azzjoni tkun limitata b'mod li thalli l-kontendenti fl-istat komunitarju, jew ahjar konsorti (ara Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-1 ta' Frar, 1936 **Pulo vs Pulo** (Vol. XXIX.II.940)"

Fil-kawza **Giuseppe Baldacchino vs Rosina Baldacchino** deciza minn dina il-Qorti fl-24 ta' Lulju, 1951[Vol XXXV-II-458] inghad:
"Illi dak li ghamlet u ordnat dina l-Qorti bid-digriet in kontestazzjoni huwa qasma parzjali, fejn ma jikkonkorrix il-kunsens tal-kollitiganti kollha – haga li ma tistax issir;

Illi huwa principju konoxxut li l-azzjoni "familiae erciscundae" hija universali u individwa, u ma tistax tigi xissa. Huwa ghalhekk li jrid ikun hemm ghaliha l-konkors tal-kondividenti kollha biex issir il-qasma in-natura, li hija r-regola;"

Ukoll fil-kawza deciza fil-21 ta' Ottubru 1992 mill-Qorti tal-Kummerc, fl-ismijiet **Spirdione Curmi et vs Salvatore sive Saviour Curmi** inghad:
"Illi gie kostantement ritenut mill-Qorti taghna illi divizjoni parzjali ma hix ammissibbli jekk ma jkunx hemm il-

kunsens ta’ l-interessati kollha (v. Vol. XXIX P. II, p. 940 **“Pulo vs Pulo** u Vol. XXXV. P.II, p. 458 **Baldacchino vs Baldacchino**) u l-konvenut, illi huwa parti interessata, mhux qed jaghti l-kunsens tieghu ghad-divizjoni parzjali, tant illi avvanza l-eccezzjoni in ezami”.

Gie ritenut ukoll fil-kawza deciza fit-13 ta’ Jannar 1988 mill-Qorti ta’ l-Appell, fl-ismijiet, **Lucrezia sive Grace armla ta’ Amadeo Lorenzo Muscat vs Av. Dr. Henry Antoncich et noe.** li:
“Talba ghad-divizjoni ta’ xi assi ereditarji ghandha tkun preceduta b’wahda ghal biex jigi l-ewwelnett stabbilit f’hix jikkonsistu l-assi u l-ohra ghal-likwidzzjoni ta’ l-istess”.

F’dan il-kuntest, fil-kawza in ezami, diga gie stabbilit f’hiex jikkonsistu l-assi li gew elenkati, u li ma jezisti xejn aktar oltre dak li gie elenkat. Fir-rigward ta’ l-immobbli, oltre z-zewg fondi f’Hal Tarxien, jezisti qabar. Fir-rigward tal-mobbli u l-flus fil-Bank, hekk kif irrizulta fix-xhieda, dawn diga nqasmu. Il-konvenut minn naha tieghu jghid illi hemm xi mobbli li ghadhom ma gewx divizi. Dawn gew elenkati fid-Dok. LSX2. Huwa veru li dawn huma ftit affarijiet li l-entita` taghhom hija zghira izda ir-regola hi kif espressa fil-gurisprudenza kkwotata. Wara kollox il-ftit ma jbiddilx ir-regola bhal fit-termini li jekk jghaddu bi ftit xorta jkunu ghaddew.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tilqa’ l-ewwel eccezzjoni li l-proprjeta` indikata fic-citazzjoni tifforma parti mill-eredita` ta’ Carmelo u Catherine Spiteri u ghaldaqstant ma tistax tintalab id-divizjoni ta’ l-istess proprjeta` immobbli minghajr ma tintalab id-divizjoni ta’ l-eredita` ta’ Carmelo u Catherine Spiteri fl-intier taghha.

Spejjez kontra l-attrici.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------